

Ilot du Cloucq

Damvix

***A. Dossier d'enquête préalable à
la déclaration d'utilité
publique***

Note de présentation non-technique

NOTE DE PRESENTATION NON TECHNIQUE

Enquête unique DUP et Mise en compatibilité du plan local d'urbanisme

DAMVIX-Ilots du Cloucq

1. COORDONNEES DES PERSONNES PUBLIQUES RESPONSABLES DU PROJET

L'Etablissement Public Foncier de la Vendée, Monsieur Guillaume JEAN, Directeur Général,

123, boulevard Louis Blanc - 85 000 LA ROCHE SUR YON

Tél. : 02.51.05.66.33.

Mail : contact@epf-vendee.fr

IMPORTANT :

Par délibération du Conseil Municipal du 30 mars 2017, la commune de DAMVIX a autorisé l'EPF de la Vendée à déposer auprès des services de la Préfecture du département de la Vendée un dossier d'enquête d'utilité publique comportant un volet Mise en compatibilité du PLU.

2. POURQUOI UNE ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE ?

La commune de DAMVIX envisage la création d'un nouveau quartier d'habitation sur une portion de son territoire. Elle a, pour se faire, sollicité l'EPF de la Vendée pour mener une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Or, ce projet n'est pas totalement compatible avec le plan local d'urbanisme en vigueur sur la commune.

En pareille matière, il y a lieu de se conformer à l'article L. 153-54 du code de l'urbanisme :

Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles [L. 132-7](#) et [L. 132-9](#).

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint.

3. PRESENTATION NON-TECHNIQUE DU PROJET

3.1. Le Projet objet de la DUP

La commune de Damvix est aujourd'hui confrontée à des problèmes grandissants de manque de disponibilité de terrains à bâtir qui engendrent des tensions sur le marché immobilier et des augmentations des prix des biens. La gestion économe de l'espace et le maintien d'un niveau de prix acceptable par le plus grand nombre forment les enjeux du territoire damvitaïs.

Par ailleurs, le vieillissement de la population damvitaïse s'accompagne d'une demande nouvelle en matière de logements dont la commune ne dispose pas actuellement.

Devant ces enjeux, la commune de Damvix a décidé de mener une politique volontariste en conduisant, avec le concours de l'Etablissement Public Foncier de la Vendée, une opération de création d'un nouveau quartier d'habitations sur l'îlot du Cloucq.

Il sera créé sur l'îlot plus d'une vingtaine de lots d'une taille moyenne d'environ 400 m² (entre 300 et 600 m²). Le projet permettra d'assurer une mixité sociale et intergénérationnelle. Pour ce faire, le projet comprendra au total au moins 10 % de logements locatifs à caractère social à destination des jeunes ménages et/ou des personnes âgées. Ils pourront prendre la forme de logements individuels voire intermédiaire. A cet effet, et conformément au PLH, les bailleurs publics seront sollicités pour porter une partie du projet. Le restant des terrains sera commercialisé sous forme de lots libres.

L'îlot accueillera également un bassin de rétention des eaux pluviales. Ce bassin sera situé au sud de l'îlot et aura également la qualité d'espace vert paysager. Il permettra ainsi de gérer le rapport entre le quartier et le bâti environnant.

Il sera également créé sur l'îlot un maillage de voies piétonnes permettant une liaison douce entre le quartier et le centre-bourg.

L'opération de logements répond à plusieurs considérations d'intérêt général pouvant justifier le caractère d'utilité publique de ce projet :

- Maintenir et attirer de jeunes ménages pour renouveler la population
- Mieux maîtriser le foncier en favorisant la requalification des centres-bourgs
- Accompagner le vieillissement de la population
- Préserver les espaces naturels et agricoles par la recherche de l'optimisation foncière (densité résidentielle)

3.2. La mise en compatibilité du PLU

La commune de Damvix dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 13 janvier 2017 et opposable depuis le 27 février 2017.

Le projet de logements objet de la Déclaration d'Utilité Publique implique plusieurs modifications du document d'urbanisme afin de le rendre compatible. Elles sont listées ci-après :

- Modification de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Modification du Rapport de présentation
- Modification du Règlement
- Modification de l'annexe 'Liste des Emplacements Réservés'
- Modification du Plan de Zonage

4. TEXTES REGISSANT L'ENQUETE ET FAÇON DONT L'ENQUETE S'INSERE DANS LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE

L'enquête publique unique est régie par les articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants du code de l'environnement. Les dispositions spécifiques à l'enquête publique unique figurent aux articles L. 123-6 I. et R. 123-7 du code de l'environnement.

L'enquête publique unique s'insère dans les procédures administratives selon les schémas de procédure ci-dessous :

